https://www.krone.at/3257741 - 23.2.2024

GELD SPAREN DANK CHECK

Die Miete ist überhöht - so können Sie sie senken!

Für die Höhe der Miete im Altbau ist im Richtwertsystem der Zustand der Wohnung bei Unterzeichnung des Mietvertrages ausschlaggebend.

Die Miete in vielen heimischen Altbauwohnungen wird mit einem komplizierten Modell errechnet. Neben Basiskosten sind oft Zu- und Abschläge zu beachten. Wird vom Vermieter zu viel verrechnet, kann Geld zurückgefordert werden.

Mit der Arbeiterkammer steigt jetzt eine weitere Institution in den Ring, um für ihre Mitglieder gegen zu hohe Mieten im Altbau zu kämpfen. Schon bisher taten das unter anderem Mieterschutz-Vereinigungen, private Firmen und Rechtsanwälte. Die „Krone" zeigt Ihnen, wie Sie am besten vorgehen, um die korrekte Höhe Ihrer Miete festzustellen und möglicherweise hohe Summen zurückzuerhalten.

Beim neuen „Altbau-Mietencheck", der vorrangig für Wien angeboten wird, fallen beispielsweise keinerlei Ausgaben an. Laut Präsidentin Renate Anderl kann jedes AK-Mitglied nun die „Miete bei uns überprüfen lassen. Sie haben null Risiko und keine extra Kosten." Die Kammer zieht für die Mieter auch vor Schlichtungsstelle und Gericht, wenn sie das wollen, und holt so eventuell für sie Geld zurück. Denn die jährliche Überzahlung liegt laut AK-Berechnungen bei bis zu 1400 Euro.

Voraussetzung: Die Wohnung muss in einem vor 1945 errichteten Altbau liegen, das gesetzliche Richtwertsystem muss also anwendbar sein und die Betroffenen müssen einen Hauptwohnsitz dort haben oder gehabt haben. Den Mietencheck gibt es online hier. Telefonische Infos erhält man unter der AK-Nummer 01 50165 1343, erreichbar ist sie von Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und dienstags zusätzlich von 15 bis 18 Uhr. Prinzipiell gilt der Mietencheck für Wien, aber man helfe auch AK-Wien-Mitgliedern, die zum Beispiel in Graz oder Tulln eine Altbauwohnung haben, heißt es.

Auch Mieterschützer, Anwälte & Co. helfen - aber nicht gratis
Abseits der AK hängen die Kosten eines etwaigen Rechtsstreits für die Mieter davon ab, wer aktiv wird. Zu kalkulieren sind jährliche Mitgliedsbeiträge bei Mieterschützern, Anwaltshonorare oder ein Prozentsatz der erstrittenen Reduktionssumme. Prozessfinanzierer wie mietfuchs.at oder miethammer.at streifen mitunter 25 bis 40 Prozent der Ersparnis als Provision ein, ab und zu sogar noch mehr.

Bei der Stadt Wien gibt es hingegen auch eine MieterHilfe (01 4000 8000), die Betroffene gratis berät. Außerdem kann speziell in Wien jeder die korrekte Richtwert-Miete selbst online hier ermitteln. In ganz Österreich gute Infos und Unterstützung gibt darüber hinaus die Mietervereinigung, die einen Mitgliedsbeitrag verlangt - z.B. fallen in Wien 69 Euro pro Kalenderjahr an zuzüglich einer einmaligen Einschreibgebühr von 70 Euro beziehungsweise 35 Euro bei Einzugsermächtigung.

Der neue AK Altbau-Mietencheck ist kostenlos. Voraussetzung ist, dass man AK-Mitglied ist und an der Adresse einen Hauptwohnsitz hat oder gehabt hat.

Hintergrund für die vielen Rechtsstreitigkeiten ist das teils unklare österreichische Mietrecht. Im klassischen Altbau gibt es für Wohnungen zwar rechtliche Vorgaben, wie hoch die Miete sein darf, der Interpretationsspielraum ist allerdings groß. Für Objekte, die vor 1945 errichtet und nach dem 1. März 1994 angemietet wurden, gelten die „Richtwerte“, die alle zwei Jahre neu festgelegt werden.

Je nach Bundesland sind die Richtwert-Beträge unterschiedlich hoch. In Wien sind es zum Beispiel aktuell 6,67 Euro pro Quadratmeter, in der Steiermark 9,21 Euro und in Vorarlberg 10,25 Euro (siehe Grafik). Dabei hat der Gesetzgeber eine „typische“ Wohnung vor Augen. Diese Normwohnung ist maximal 130 Quadratmeter groß, in einem „brauchbaren Zustand“ und bietet einen „zeitgemäßen Standard“.

Die Richtwerte sind je nach Bundesland unterschiedlich hoch. In Wien sind sie z.B. vergleichsweise niedrig, dafür kommen in der Bundeshauptstadt mehr Zuschläge hinzu.

Je nach Lage, Ausstattung des Hauses (z.B. Waschmaschine, Lift), Lärmbelastung, Nähe zu Grünflächen etc. sind dann noch zusätzlich Zu- und Abschläge zu bezahlen. Wofür mehr oder weniger Mietzins zu bezahlen ist, darüber wird gerne gestritten, da die Formulierungen schwammig sind. Klären kann das ein Richter - in Städten, in denen wohnrechtliche Schlichtungsstellen eingerichtet sind (Wien, Klagenfurt, Neunkirchen, St. Pölten, Stockerau, Linz, Salzburg, Graz, Leoben, Innsbruck), können Mieter ihre Anliegen verhältnismäßig leicht auch selbst durchzusetzen versuchen.

Mieter müssen bei Rückforderungen Fristen beachten.
Ein überhöhter Hauptmietzins kann nur eine bestimmte Zeit lang zurückgefordert werden. Verstreicht diese Frist, darf der Vermieter mehr verrechnen. Bei unbefristeten Mieten muss man innerhalb von drei Jahren ab Unterzeichnung des Mietvertrags aktiv werden. Beim befristeten Vertrag endet die Anfechtungsfrist sechs Monate, nachdem man ausgezogen ist.

Martin Prunbauer, Rechtsanwalt und Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbunds, rät allen, deren Berechnungen eine mutmaßlich zu hohe Miete ergibt, erst einmal das Gespräch mit den Vermietern zu suchen: „Wie bei allen Streitigkeiten und Auseinandersetzungen sollten die Menschen in erster Linie versuchen, miteinander zu reden. Vielleicht liegt dem nur ein Missverständnis zugrunde, vielleicht ist etwas vom Mieter nicht erkannt worden. Solange man miteinander spricht, kann man in den meisten Fällen zu einer vernünftigen Einigung kommen.“